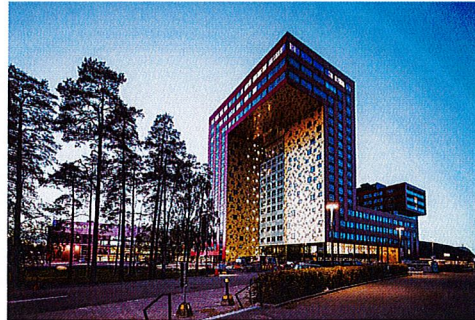


Årsredovisning för  
**Brf ICON Växjö 1**  
769632-7779



Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Handwritten notes in the bottom right corner, including the letters "AA", "AS", and "01".

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf ICON Växjö 1, 769632-7779, med säte i Kronobergs län får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

#### **Föreningen**

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-24 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

På grund av fel i den ursprungliga ekonomiska planen har ny plan upprättats och registrerad hos Bolagsverket 2020-04-15.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Växjö. Föreningens adress är Storgatan 82 B.

#### **Fastigheten**

Föreningens fastighet har beteckningen Värendsvallen 21 i Växjö kommun.

Fastigheten byggdes år 2018, värdeåret är 2018. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 605 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 88 lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har tillgång till faciliteter såsom gym, spa och lobby som finns i byggnaden.

### Styrelse och revisorer

#### *Styrelseledamöter*

Nermin Imamovic, ordförande  
Jan Lindblad  
Anna Smyth  
Isabella Cedergren  
Per Frånlund

#### *Styrelsesuppleanter*

Linda Bergqvist

#### *Revisor*

Patrik Hansén

#### *Valberedning*

Thomas Frisk  
Jan Andersson

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020.  
Under året har styrelsen haft 6 protokollförda styrelsemöten.

#### **Förvaltning**

Från och med 2020-10-01 har den tekniska och ekonomiska förvaltningen utförts av Crendo i Växjö.

Handwritten notes and initials in the bottom right corner, including "AF" and "U-1".

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året ansåg sig styrelsen tvungen att frånta en medlem nyttjanderätten på grund av otillåten användning av bostadsrättslägenheten.  
Lägenheten köptes av föreningen och hyrs ut i andra hand i väntan på försäljning.

Inget underhåll har utförts under året och inga underhåll är planerat för 2021.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

### Flerårsöversikt

	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	5 582 296	5 527 293
Resultat efter finansiella poster	232 717	26 849
Soliditet, %	71	71

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat kapital	Årets resultat
Vid årets början	223 570 000		-74 849	26 849
<i>Disposition enl årsstämmbeslut</i>				
Omföring av föregående års resultat		264 200	-237 351	-26 849
Årets resultat				232 717
<b>Vid årets slut</b>	<b>223 570 000</b>	<b>264 200</b>	<b>-312 200</b>	<b>232 717</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-312 200
årets resultat	232 717
Totalt	-79 483
disponeras för underhållsfond	269 000
balanseras i ny räkning	-348 483
Summa	-79 483

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '4', 'AS', 'PF', and 'NI'.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 582 296	5 527 293
Övriga rörelseintäkter		4 125	4 013
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 586 421</b>	<b>5 531 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 976 643	-2 072 210
Övriga externa kostnader	4	-351 180	-338 722
Personalkostnader	5	-87 788	-84 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 792 356	-1 792 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 207 967</b>	<b>-4 287 925</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 378 454</b>	<b>1 243 381</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 737	-1 216 532
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 145 737</b>	<b>-1 216 532</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>232 717</b>	<b>26 849</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>232 717</b>	<b>26 849</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>232 717</b>	<b>26 849</b>

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "AR", "RS", and "UI", along with some illegible scribbles.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	312 011 257	313 803 613
Summa materiella anläggningstillgångar		312 011 257	313 803 613
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 700 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 700 000	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>313 711 257</b>	<b>313 803 613</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		85 714	352 020
Övriga fordringar		819	18 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	199 380	283 652
Summa kortfristiga fordringar		285 913	654 047
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 384 356	1 678 135
Summa kassa och bank		1 384 356	1 678 135
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 670 269</b>	<b>2 332 182</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>315 381 526</b>	<b>316 135 795</b>

#A  
AF AS  
K  
NI



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		223 570 000	223 570 000
Underhållsfond		264 200	0
Summa bundet eget kapital		223 834 200	223 570 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-312 200	-74 849
Årets resultat		232 717	26 849
Summa fritt eget kapital		-79 483	-48 000
<b>Summa eget kapital</b>		<b>223 754 717</b>	<b>223 522 000</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	89 499 840	89 624 580
Summa långfristiga skulder		89 499 840	89 624 580
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		321 200	204 698
Övriga skulder	9	1 124 740	1 124 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	681 029	1 659 777
Summa kortfristiga skulder		2 126 969	2 989 215
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>315 381 526</b>	<b>316 135 795</b>

4 #  
BS  
PF  
U1 K

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125

Reservering för framtida underhåll följer den ekonomiska planen och har föreslagits till stämmobeslut. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har tagits upp med belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 354 223	4 320 465
Serviceavgifter	808 987	797 940
Förbrukning el, varmvatten, kallvatten	388 882	390 978
Övriga intäkter	30 204	17 910
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 582 296</b>	<b>5 527 293</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer	50 312	58 654
Fastighetsförsäkring	60 034	59 213
Fastighetskostnader	1 104 981	1 171 538
Taxebundna kostnader	761 316	782 805
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 976 643</b>	<b>2 072 210</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningsavtal	255 262	250 000
Revisionsarvode	8 000	11 125
Föreningsverksamhet	14 244	8 078
Konsultarvode	41 138	0
Övriga externa kostnader	32 536	69 518
<b>Summa</b>	<b>351 180</b>	<b>338 721</b>

PF  
AS  
N.I. Q

## Not 5 Personal

### Styrelsearvoden

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	66 800	64 400
Arbetsgivaravgifter	20 988	20 234
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>87 788</b>	<b>84 634</b>

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	1 792 356	1 792 359
<b>Summa</b>	<b>1 792 356</b>	<b>1 792 359</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	316 044 060	316 044 060
	316 044 060	316 044 060
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 240 447	-448 088
-Årets avskrivning enligt plan	-1 792 356	-1 792 359
	-4 032 803	-2 240 447
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>312 011 257</b>	<b>313 803 613</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 995	44 792
Upplupna hyresintäkter	0	75 802
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	153 385	163 058
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 380</b>	<b>283 652</b>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Banklån</b>	<b>Belopp</b>	<b>Ränta</b>
Swedbank	29 024 580	1,65%
Nordea	30 800 000	0,79%
Nordea	29 800 000	0,99%
Swedbank	1 000 000	1,07%
	<b>90 624 580</b>	<b>Bundet till</b>
		2022-10-25
		2025-10-15
		2024-10-16
		Rörligt

PF #  
AS  
N.1.2



### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	144 144	132 282
Förutbetalda intäkter	0	374 815
Förutbetalda avgifter	405 499	897 045
Övriga upplupna kostnader	131 386	255 635
	<b>681 029</b>	<b>1 659 777</b>

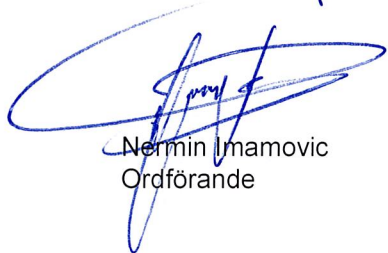
### Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	92 475 000	92 475 000

### Underskrifter

Växjö den 1 april 2021



Nermin Imamovic  
Ordförande



Jan Lindblad



Per Frånlund



Anna Smyth



Isabella Cedergren

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2021



Patrik Hansén  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Icon Växjö 1  
Org.nr. 769632-7779

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Icon Växjö 1 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Icon Växjö 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

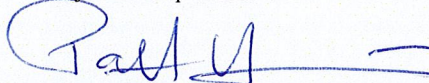
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 12 april 2021



Patrik Hansén

Auktoriserad revisor